Urbaner Wohnluxus: Exklusive DG-Wohnung mit Terrasse & spektakulärem Fernblick

Objektnummer: 297925

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

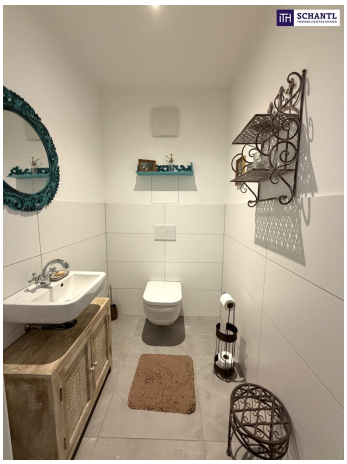
Adresse	Richard-Wagner-Platz
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,04 m²
Nutzfläche:	111,43 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,02 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	789.000,00 €
Kaufpreis / m²:	7.080,68 €
Betriebskosten:	196,03 €
USt.:	22,32 €

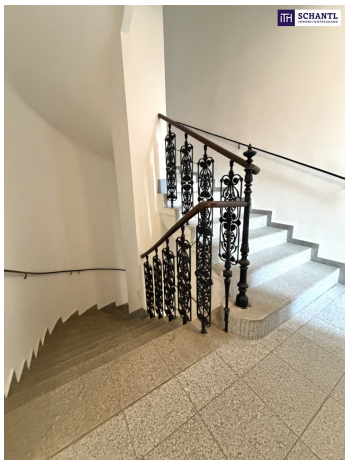
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mark Prettenthaler





1885

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Objektbeschreibung

Sie treten ein und werden sich zu Hause fühlen! Worauf warten Sie noch?

Mitten im Herzen des 16. Bezirks, direkt am Richard-Wagner-Platz, erwartet Sie diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung auf zwei Ebenen – ein Zuhause, das modernes Wohnen, Licht und Stil auf besondere Weise vereint.

Auf rund 106,5 m² Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept: **Zwei großzügige Schlafzimmer** mit ca. 13 m² und 21 m², ein stilvolles Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Badewanne, ein praktischer Abstellraum, sowie Toiletten auf beiden Ebenen schaffen eine perfekte Balance aus Komfort und Funktionalität.

Das absolute Herzstück der Wohnung befindet sich im oberen Geschoss – ein beeindruckender, über **40 m² großer Wohn-, Ess- und Kochbereich** mit herrlichem Weitblick Richtung Westen bis zum Kahlenberg. Große Dachflächenfenster durchfluten den Raum mit Licht, ein **ausklappbares Balkonfenster** sorgt für ein ganz besonderes Wohngefühl.

Die hochwertige Küche mit Barbereich lädt zum Verweilen ein und bietet einen einzigartigen Blick über Wien. Die ruhig gelegene, ca. **10,77 m² große Dachterrasse** im Innenhof ist nach Osten ausgerichtet, liebevoll begrünt und mit **automatischer Bewässerung** ausgestattet – ein perfekter Rückzugsort im Freien.

Fußbodenheizung, **Klimaanlage** auf beiden Ebenen sowie **elektrische Außenjalousien** (plus zusätzliche Innenjalousien - DG2) sorgen für höchsten Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit. Edle Materialien wie Eichenparkett im Landhausstil und stilvolle Fliesen unterstreichen den hochwertigen Charakter dieser Immobilie.

Auf Wunsch können zudem ausgewählte, charmante Möbelstücke von den Eigentümern übernommen werden.

Hier freuen Sie sich jeden Tag auf´s Heimkommen...

Wohnfläche: ca. 106,44 m² + Terrasse: ca. 10,77 m² + Kellerabteil

Kaufpreis: EUR 789.000.-

Ablöse Küche: € 10.000.- (verpflichtend)

Provision: 3% des KP zzgl. 20% Ust.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

www.schantl-ith.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap